

Облигации в жилищно-строительном секторе: фиксированная доходность в рублях

Облигации ООО «Жилкапинвест»

Биржевые облигации с фиксированной купонной доходностью

Срок до погашения: **3 года**

Объем размещения: **200 млн RUB**

Число купонов до погашения: **6**

Доходность с опционом на 1 год: **12%**

Доходность с опционом на 3 года: **13%, годовых**

Дата погашения: **февраль 2021 год**

Торговая площадка: **МОЕХ**

Цели: **на поддержание стратегии по увеличению одновременно строящихся домов**



1. Развивающийся регион. В последние годы Дальневосточный регион России постепенно увеличивает свою инвестиционную привлекательность: предоставляются налоговые преференции, упрощается административный режим, модернизируется инфраструктура за счет государства – все это обеспечивает комфортные условия для вливания инвестиций. Организация новых рабочих мест, рост внутреннего валового продукта, повышение доходов населения, в свою очередь, не может не отразиться на увеличении интереса к жилищному сектору в целом, как к арендному жилью так и приобретению нового.

3/4 жилья во Владивостоке – жилой фонд старше 40 лет, каждый второй житель нуждается в улучшении жилищных условий. Прирост населения, а также рост доходов за счет развития региона и федеральная поддержка дают хорошую почву для увеличения интереса к «новостройкам» Жилкапинвеста. В 2017 году Компания уверенно вышла на уровень строительства 4 домов в год.

На сегодняшний день объем строительства жилья во Владивостоке составляет 376 700 м², при этом доля Жилкапинвеста составляет 13%. При сохранении текущей конъюнктуры рынка, существует потенциал роста средней стоимости квартир в жилых комплексах, возводимых Компанией: ЖК «Фрегат» и «Фрегат-2». Денежный поток от реализации объектов ЖК «Фрегат-2» позволит компании обслуживать будущую долговую нагрузку, также привлеченные за счет выпуска облигаций средства позволят увеличить масштаб строительства до 6 домов одновременно, с ежегодным вводом в эксплуатацию до 30 тыс. м².

2. Конкурентное предложение. Компания предлагает покупателям smart-квартиры во Владивостоке, такие квартиры пользуются большим спросом в регионе, ввиду их доступности и качества отделки, а также удобных планировок. Жилкапинвест первой в регионе решила отказаться от «муниципальной» некачественной отделки и предлагает готовые к проживанию квартиры с качественной отделкой. Дополнительное преимущество перед конкурентами достигается за счет реализации комплексной коммерческой застройки целого микрорайона, на территории которого будет создана удобная инфраструктура: площадки для спорта и отдыха, детские площадки, а также собственный скейт-парк, место для выгула домашних животных, бульвар и велодорожки.

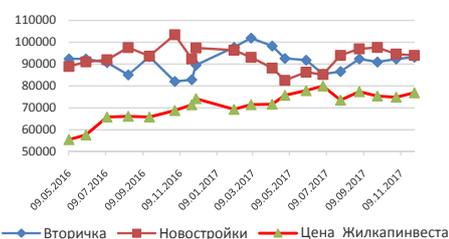
3. Доходность по годовому опциону 12% и 13% годовых по трехлетнему. Биржевые облигации будут размещены на Московской фондовой Бирже. В размещении сможет принять участие любой розничный и институциональный инвестор. Фиксированный доход, обеспечиваемый опционами на протяжении всего срока обращения, делает облигации менее рискованным и более консервативным инструментом по сравнению с обычными облигациями. Также по данному выпуску облигаций будет назначен официальный "Представитель держателей облигаций" - компания с опытом работы в области ипотечного кредитования более 13 лет, функции и которой направлены на защиту прав и законных интересов владельцев облигаций.



Распределение застройщиков по объему строительства

Общий объем строительства на январь месяц 2018 года: 376 700 м. кв

Динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья во Владивостоке



Облигации в жилищно-строительном секторе: фиксированная доходность в рублях

Финансовые данные



4. Финансы Компании. Последние 3 года выручка стабильно растет в среднем более чем на 20% ежегодно. В течение 2017 года Компания реализовала 15,2 тыс. м2 жилья, что на 114% больше в сравнении с 2016 годом. Данные результаты будут отражены в доходах будущих периодов. Также 2017 году были снижены общие расходы более чем на треть, это обеспечило рост чистой прибыли в 55 раз. Маржа чистой прибыли в 2017 году составила 6% против 0,12% в 2016 году.

5. Триггеры роста

- ▶ **Увеличение присутствия на рынке строительства жилья во Владивостоке.**
- ▶ **Единовременное строительство не менее 60 тыс.м2 в год, с увеличением продаж до 25 тыс.м2 в год.**
- ▶ **Освоение новых сегментов рынка – комфорт+, бизнес-класс.**

